

Szanowni Państwo !

Przedstawiamy sprawozdanie z pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalchem”.
Sprawozdanie obejmuje:

- zakres merytoryczny prac zarządu,
- stan finansowy spółdzielni przygotowany na podstawie sprawozdania finansowego za 2015 rok.

W roku 2015 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w 3 osobowym składzie zgodnie z § 52 ust.1 obowiązującego Statutu w osobach:

- Jan Swobodziński Prezes Zarządu od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.
- Zdzisław Wierzchowski Z-ca Prezesa Zarządu od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.
- Piotr Schick Z-ca Prezesa Zarządu od 01.01.2015r. do 23.03.2015r.
- Dariusz Modrzewski – Członek rady Nadzorczej powołany do pełnienia funkcji Członka Zarządu od 11.05.2015 r. do 31.12.2015 r.

Obowiązująca Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007 roku ze zmianami, stanowi iż „w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części.” Rada Nadzorcza spółdzielni Uchwałą nr 5/2016 z 21 marca 2016 roku podzieliła Walne Zgromadzenia członków spółdzielni na dwie części obejmujące n/w nieruchomości:

I część

- ul. Targowa 26/28
- ul. Targowa 29/31
- ul. Targowa 33/35
- ul. Studzienna 44/46
- ul. Prądyńskiego 12/14
- ul. Studzienna 17
- ul. Konopackich 22
- ul. Konopackich 3-5-7
- ul. Pająkowskiego 6-6a
- ul. Pająkowskiego 14-20
- ul. Konopackich 6
- ul. Wojska Polskiego 11
- ul. Ścieżka Szkolna 1-3

II część

- ul. Sz. Chełmińska 219-221
- ul. Myśliwska 4-8
- ul. Storczykowa 2-2B
- ul. Kwiatowa 6-8
- ul. Storczykowa 4-4b
- ul. Legionów 30/32
- ul. Sz. Chełmińska 160
- ul. Sz. Chełmińska 154
- ul. Długa 9-19
- ul. Długa 21-23

Biorąc pod uwagę powyższe na podstawie § 29 Statutu nr 7 Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie członków spółdzielni w dniu:

- 18 czerwca 2016 r. o godz. 8⁰⁰ część I
- 18 czerwca 2016 r. o godz. 12⁰⁰ część II

Spółdzielnię tworzy 18 odrębnych nieruchomości, w skład których wchodzi:

- 35 budynków mieszkalnych,
- 1.205 lokali mieszkalnych,
- 278 lokali o innym przeznaczeniu.

Powierzchnia użytkowa zarządzanych przez spółdzielnię zasobów wynosi 68.365,97 m², w tym lokali mieszkalnych 62.738,87 m².

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w spółdzielni zarejestrowanych było 967 członków. Liczba członków spółdzielni jest zmienna. Wynika to z obrotu lokalami na rynku wtórnym, gdyż przepisy obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie nakładają na nabywców lokali obowiązku przystąpienia do spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 17 posiedzeń (udokumentowanych protokołami) przyjął 50 uchwał.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały sprawy dotyczące windykacji zadłużeń czynszowych oraz rozpatrywania podań i wniosków członków w sprawach członkowsko – mieszkaniowych, przyjęcia w poczet członków, opłaty za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, sprawy związane z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym remontową oraz sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd notarialnie ustanowił 8 odrębnych własności. Zainteresowanie spółdzielców przekształcaniem spółdzielczych praw do lokali we własność odrębną jest minimalne.

Zarząd spółdzielni ściśle współpracuje z Radą Nadzorczą. Na zaproszenie Rady Nadzorczej członkowie zarządu uczestniczyli w jej 6 posiedzeniach.

Zarząd przywiązuje duże znaczenie do kontaktów z Radą Nadzorczą, instytucjami oraz firmami współpracującymi ze spółdzielnią. Na spotkaniach rozpatrywane są podania i wnioski wnoszone przez członków spółdzielni, sprawy bieżące dotyczące zarządzania

i utrzymania poszczególnych nieruchomości, związane z dostawą mediów, remontami oraz konserwacją budynków i ich wyposażenia.

Prace remontowe i konserwacyjne oraz porządkowe w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię wykonywane są nadal przez wyspecjalizowane firmy na podstawie zawartych z nimi umów.

W roku 2015 wykonano w niżej wymienionych nieruchomościach następujące prace:

- Targowa 29/31, Studzienna 44/46:
 - remont klatki schodowej,
 - wykonanie podjazdów do wózków,
 - wymiana balustrad balkonowych,
 - montaż turbowentu,
- Prądyńskiego 12-14:
 - remont balkonu,
 - montaż turbowentu,
- Konopackich 3-5-7, Pająkowskiego 6-6a
 - remont wiatrołapów,
 - remont balkonów z wymianą balustrad,
 - wymiana balustrad,
 - docieplenie ścian budynku,
 - malowanie pralni,
- Pająkowskiego 14-20
 - remont klatki schodowej,
 - montaż szlabanu,
 - zmiana sposobu oświetlenia klatki schodowej nr 20,
- Konopackich 6-6c:
 - remont kładek prowadzących do wiatrołapów,
- Targowa 26-28:
 - remont chodników,
 - remont hydrofornii,
 - remont śmietnika,
 - zainstalowanie urządzeń zabawowych,
- Ścieżka Szkolna 1-3:
 - wykonanie i montaż świetlika dachowego,
 - montaż turbowentów,
- Legionów 30-32:
 - montaż turbowentów,
- Szosa Chełmińska 160 a-k:
 - remont balkonów,
 - usunięcie pęknięć ścian, docieplenie,

- usunięcie pęknięć w klatkach schodowych,
- docieplenie stropodachu,
- usuwanie graffiti,
- montaż turbowentów,
- Szosa Chełmińska 154:
 - wymiana balustrady,
 - zmiana sposobu oświetlenia klatki schodowej,
 - remont wiatrołapu,
 - naprawa dachu,
 - montaż turbowentu,
- Długa 9-23:
 - wykonanie i montaż balustrad balkonowych,
 - docieplenie ścian budynku,
 - naprawa dachu,
 - montaż turbowentów,
- Kwiatowa 6-8, Storczykowa 2:
 - wykonanie i montaż balustrad balkonowych,
 - docieplenie ścian,
 - usunięcie graffiti,
- Storczykowa 4:
 - wykonanie i montaż balustrad balkonowych,
- Wojska Polskiego 11-11b:
 - remont tarasów,
 - remont balkonów, balustrad,
- Szosa Chełmińska 219,221, Myśliwska 4-8:
 - docieplenie ścian budynku,
 - remont schodów,
 - remont pokrycia dachowego.

Poważnym utrudnieniem, zakłócającym prawidłowe utrzymanie substancji lokalowej są zaległości w opłatach eksploatacyjnych członków i osób nie będących członkami. W 2015 roku praca Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej koncentrowała się na pełnej kontroli przychodów, prowadzeniu polityki windykacyjnej wobec osób, które zalegały z opłatami eksploatacyjnymi za lokale mieszkalne oraz spłatami kredytów długoterminowych.

Skalę problemu ilustrują dane statystyczne z ostatnich lat:

1. Zadłużenie spółdzielców:

- w 2011 r.	459.000,15 zł.
- w 2012 r.	408.949,20 zł,
- w 2013 r.	434.465,75 zł,

- w 2014 r. 458.304,39 zł
- w 2015 r. 404.369,17 zł.

2. W 2015 roku wniesiono do Sądu Rejonowego w Toruniu 14 pozwów o nakaz zapłaty w trybie upominawczym. Uzyskane nakazy zapłaty wyniosły 68.100,85 zł. Skierowano do komornika sądowego 8 wniosków o wszczęcie egzekucji przymusowej zasądzonych należności, wysłano 175 wezwań do zapłaty zwykłych, 30 wezwań przedsądowych sporządzonych przez Radców Prawnych, skierowano do komornika 1 wniosek o licytację nieruchomości.
3. Odszkodowanie wypłacone przez Urząd Miasta Torunia za niedostarczenie lokali socjalnych wyniosło 129.336,99 zł. w tym:
 - za lata ubiegłe 120.537,32 zł,
 - w roku 2015 8.799,67 zł.

Pomimo kłopotów wynikających z zadłużenia mieszkańców staramy się nie stwarzać sytuacji grożącej spółdzielni wstrzymaniem dostawy mediów, wywozu nieczystości lub zawieszeniem wykonywania niezbędnych prac remontowych i konserwacyjnych. Jednym z trudnych do rozwiązania problemów jest nieuczciwe zgłaszanie liczby zamieszkujących w lokalach osób. Wpływa to na duże różnice w cenie wywozu śmieci na poszczególnych nieruchomościach. Średnia zgłaszanych osób wynosi 2,01 osób/mieszkanie.

W okresie sprawozdawczym w 2015 roku nastąpił nieznaczny spadek ogólnej wartości aktywów o 3,99 % w porównaniu z rokiem poprzednim, w tym:

- aktywa trwale wykazują tendencję malejącą o 2,19 %, w wyniku ustanowienia prawa odrębnej własności na rzecz członków SM posiadających spółdzielcze prawo do lokalu;
- aktywa obrotowe spadły o 36,62 % w porównaniu z ubiegłym okresem sprawozdawczym.

Aktywa trwale finansowane są w 100% przez kapitał stały tj. 78 % przez kapitał własny i 22 % przez zobowiązania długoterminowe. W związku z tym struktura finansowania majątku kształtuje się na prawidłowym poziomie. Wskazane wartości potwierdzają poprawną obsługę zadłużenia.

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej w porównaniu z ubiegłym rokiem kształtuje się na poziomie 97 %. Sygnalizuje to brak zatorów płatniczych w spłacie zobowiązań i zachowanie płynności finansowej. W związku z tym spółdzielnia jest w stanie na bieżąco i terminowo spłacać swoje zobowiązania z posiadanych aktywów obrotowych.

Wskaźnik rotacji należności w 2015 roku wynosił 58 dni. W porównaniu z ubiegłym rokiem należności od odbiorców splaywały szybciej. Cykl inkasa skrócił się o 9 dni.

Zgodnie z § 43 pkt. 2 p.p.a i pkt. 8 Statutu nr 7 Spółdzielni Rada Nadzorcza dokonała sprawdzenia poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. Sprawdzona dokumentacja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień. Sprawozdanie finansowe za rok 2015 zostało sporządzone rzetelnie i prawidłowo.

Integralnymi załącznikami do sprawozdania są:

- plan działalności gospodarczej na 2016 rok,
- plany remontowe i konserwacyjne na 2016 rok.

Sprawozdanie niniejsze przygotowano na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalchem” w dniu 18 czerwca 2016 roku.

Zarząd bardzo serdecznie dziękuje członkom i mieszkańcom spółdzielni, którzy od lat wspierają naszą spółdzielnię cennymi uwagami i wskazówkami. Państwa reakcja na zdarzające się niedociągnięcia jest pomocna w podnoszeniu wymagań stawianych pracownikom i zarządowi spółdzielni.

Toruń, maj 2016 r.

Zarząd Spółdzielni

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"METALCHEM"

Mediola Szczęsny Wierzbowski